FP ENCYCLOPEDIA SPECIALTY EDITION

まいほ-む相談室

取扱説明書

平成16年6月　Ver.2.00

・本ソフトウェアはMicrosoft Excel上で作動します。お使いになるには別途Excelが必要です
（Excel97/2000/2002/2003対応）
・本ソフトウェアは平成16年6月時点の税率・料率・制度内容に基づき作成されています
計算結果については概算で算出するものもあり、実際の計算結果と相違する場合があります
・本ソフトウェアを運用した結果の影響については一切責任を負いかねますのでご了承ください
・本ソフトウェアの仕様は将来予告なしに変更することがあります

株式会社 エフ・エー・ピー
Financial Planners' Associate Products

〒556-0016　大阪市浪速区元町2-8-4
TEL(06)6648-7657 FAX(06)6648-7658

■「まいほーむ相談室」インストール方法と注意事項

この度は、住宅コンサルティング支援ソフト「まいほーむ相談室」を御購入頂き、誠にありがとうございます。
「まいほーむ相談室」に関しては、ご使用の前に下記内容を御確認下さい。

■Microsoft Excel（表計算ソフトについて）
本ソフトはExcel上で作動します。Excelがインストールされていない場合ご使用になれません。
（Excel97.2000.2002.2003対応） またExcelは当製品には含まれておりません。

■インストール方法
① CD-ROMが自動再生の設定になっている場合、CD-ROMドライブに「まいほーむ相談室」CDを挿入すると
自動的にインストールが開始されます。
インストール画面が表示されない場合はExplorerでCDを開き、Setup.exeをダブルクリックして下さい。
② インストール画面の指示に従い、インストールを行います。
③ インストールはCドライブ￥Program Files\FAPが指定されます
インストール先フォルダーを変更した場合プログラムが正常に作動しない場合があります。
ハードディスクの容量等の問題で他のドライブやフォルダーを指定したい場合、当社にご連絡下さい
④ インストールが完了するとデスクトップに[FAP]のショートカットが作成されます。
ショートカットをダブルクリックするとソフトが起動します。

■アンインストール方法
[スタート]→ [設定]→ [コントロールパネル]→ [アプリケーションの追加と削除] よりソフトウェア一覧から
[まいほーむ相談室]を選択し[追加と削除]をクリックしてください。 アンインストールを行っても顧客データは
削除されません。再インストールによりそのままご利用いただけます。

■注意事項
本製品はマクロを使用しているためソフトスタート時の表示より「マクロを有効にする」を選択してください
また、マクロセキュリティレベルが「高」の場合使用できません。「中」に変更してください
変更方法はExcel画面から「ツール」→「マクロ」→「セキュリティ」→「マクロセキュリティレベル設定」で
「中」を指定してください

■システム要件

・ オペレーティングシステム	Windows 98/Me/NT/2000/XP
・ CPU	Pentium II 以上
・ メモリ	64Mバイト以上（128Mバイト以上推奨）
・ ハードディスク	20Mバイト以上の空き容量
・ モニタ	画面解像度1024×768 256色以上
・ プリンタ	A4カラープリンタ推奨

Windows、WindowsNTは米国Microsoft Corporationの米国及びその他の国における登録商標です

以上

平成16年6月

《本製品のサポート窓口》

サポート専用電話
IP-TEL：050-3347-8396

株式会社FAP
〒556-0016 大阪市浪速区元町2丁目8番4号
難波レジデンスビル9F
Tel:06-6648-7657 Fax:06-6648-7658
E-Mail:life@fap-net.co.jp

■本ソフトウエア使用上の注意

・「まいほーむ相談室」における年齢表記は税務年齢（12月末日の年齢）で表示されます。
・各種シミュレーションは平成16年5月時点の税制・社会保険制度およびその時点で決定されている将来の税制・制度にもとづいて計算されます。

ライフプラン作成における厚生年金保険料率

h16/10～	13.934%	h21/09～	15.704%	h26/09～	17.474%
h17/09～	14.288%	h22/09～	16.058%	h27/09～	17.828%
h18/09～	14.642%	h23/09～	16.412%	h28/09～	18.182%
h19/09～	14.996%	h24/09～	16.766%	h29/09～	18.300%
h20/09～	15.350%	h25/09～	17.120%		

ライフプラン作成における国民年金保険料

h17/04～	13,580円	h22/04～	14,980円	h27/04～	16,380円
h18/04～	13,860円	h23/04～	15,260円	h28/04～	16,660円
h19/04～	14,140円	h24/04～	15,540円	h29/04～	16,900円
h20/04～	14,420円	h25/04～	15,820円		
h21/04～	14,700円	h26/04～	16,100円		

・国民健康保険料は平均的な保険料で算出していますが概算値です。
・教育資金は「設定」画面で設定された教育資金を使用します。随時修正してご利用ください。
・日付の入力例

生年月日や日付等の入力は左記の通り入力します。
西暦で入力を行った場合でも、表示される場合は和暦で表示されます

・本ソフトにおける各種シミュレーションは各種の平均値を使用したり、概算計算のため、実際と相違する場合があります。本ソフトの利用に起因するいかなる損害についても弊社では責任を負いかねますのでご注意ください。

■住宅ローン金利と教育資金の設定

《住宅ローン金利の設定》

- 公庫や年金の融資金利を登録しておけば、入力画面で融資の種類を選択するだけで所定の金利がセットされます。
- 民間金融機関の融資では５段階までの金利を登録できますがすべて入力の必要はありません。５段階の金利を登録すれば将来の変化をシミュレーション可能ですが、あくまで予測の数値となりますので、使用に際してはご注意ください。
- 銀行ローンは任意の銀行名等金融機関の名称と金利が登録できます
- あらかじめ平成16年4月時点の金利が登録されています。金利に変更があった場合訂正して登録ボタンをクリックしてください。
- 金利等の最新情報は本ソフトの「ＦＰ関連サイトへのリンク」から住宅金融公庫等のホームページより入手してください。

- 融資金の金利入力例

入力例-Ⅰ　公庫・年金等２段階金利の場合　　1年目～　2.7%　11年目～　3.5%
入力例-Ⅱ　年金・全期間固定金利の場合　　1年目～　3.7%
入力例-Ⅲ　銀行・固定金利選択型の場合　　1年目～　2.7%　　6年目～　4.0%

《教育資金の設定》

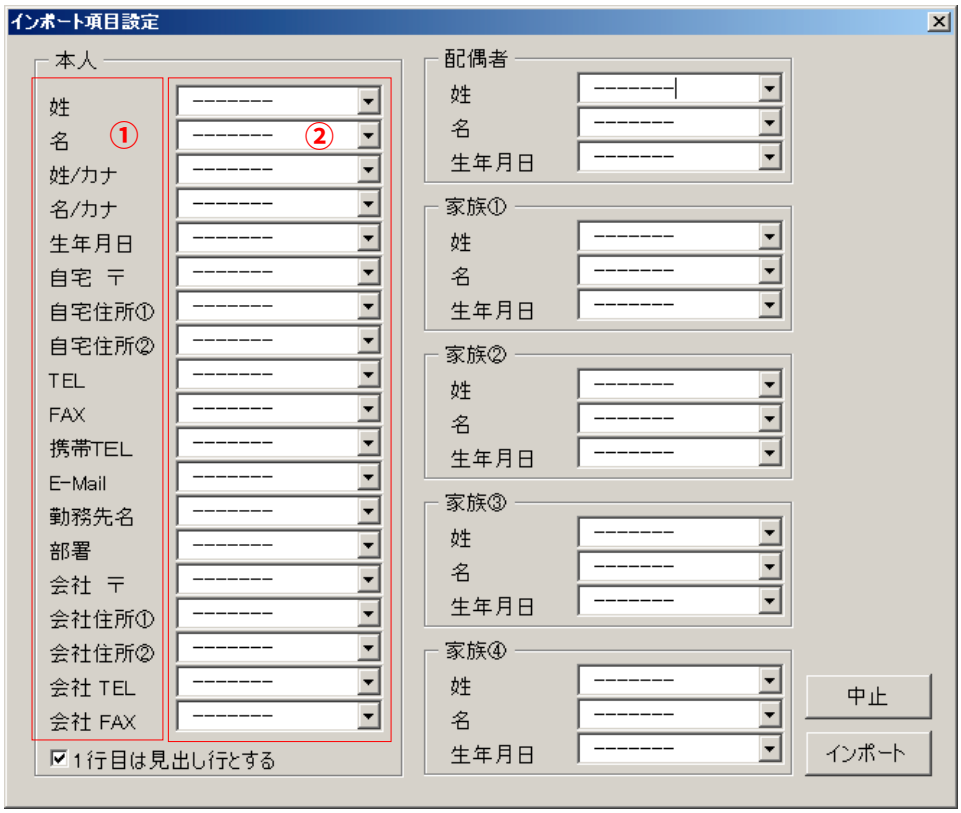
- ライフプラン作成に使用する「進学コース別教育資金」があらかじめ登録されています。
  初期値は各種の統計データをもとに弊社独自に設定したものです。
  初期値が実情に合わない場合など、自由に設定金額を変更してご利用ください。

■顧客管理

本ソフトにおいては各種計算において生年月日等の世帯情報を必要とします。
本顧客管理画面においてあらかじめ顧客情報の登録を行うことにより、各計算画面より顧客情報を呼び出すことが可能となります。まず最初に顧客情報を入力・登録してください。

① 顧客情報を入力後「登録」ボタンをクリックすると入力された顧客情報を保存します。
呼び出した情報を修正、削除する場合はそれぞれ「修正登録」「削除」ボタンをクリックします。
② 登録された顧客の一覧表を印刷します。住所録・電話帳として活用できます。
③ 世帯単位で家族情報を印刷します。顧客管理表として活用できます。以前に生損保の加入契約を登録している場合、加入契約一覧を管理表に印刷することができます。
④ 結婚記念日の入力をした場合、ライフイベント表に銀婚式・金婚式等結婚記念日が表示されます。任意入力項目ですので入力しなくてもかまいません。その場合結婚記念日は表示されません。
⑤ マークをつけることで顧客の分類が可能です。特定のマークをつけた顧客の呼び出しができます。⑥にマークの定義を入力することができます。企業別の顧客管理等にご利用ください。
⑦ 呼び出した顧客データをもとに次に行う作業を選択します。⑧の中より次に行いたい作業を選択し「次のメニュー」ボタンをクリックすると該当の入力フォームが開きます。
⑨ 顧客氏名が表示されます。表中の氏名をクリックすると顧客情報が各項目にセットされます。
登録顧客が多い場合、左側「全」～「▲」の項目をクリックすると該当顧客が検索表示されます。
「あ」～「わ」までは顧客フリガナの最初の1文字で検索されます。フリガナの入力が必要です。
「全」は全員を表示「法」は法人名を表示します　登録時に「法人顧客」のチェックが必要です。
⑩ ご家族、親戚等の死亡日を入力しておけば法事予定がライフイベント表に表示されます。
法事予定は意外とわからなくなることがあります。冠婚葬祭を大切にされる方には重宝です。
注）EXCEL2000,2002を使用の場合、自動的にフリガナを作成します。EXCEL97ではフリガナ作成の機能がないため手入力が必要です。フリガナは必須入力項目です

■顧客データのインポート･エクスポート



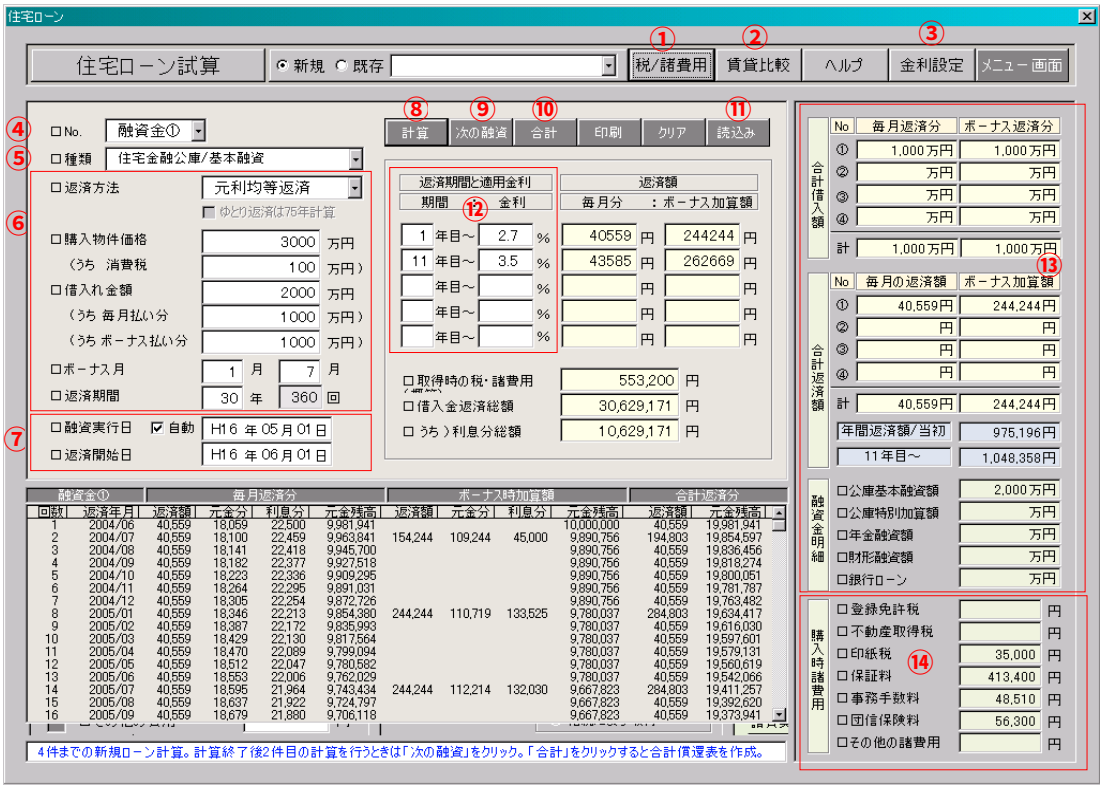
本ソフトではお手持ちの住所録から顧客データをインポートしてご利用いただくことができます。
以下の手順でデータのインポートを行ってください。

Ⅰ 顧客データをCSV（カンマ区切り文字）ファイルに変換してください。
■他の住所録ソフトで作成した顧客データの場合
住所録ソフトで作成済住所録を呼出し「名前をつけて保存」→「CSVファイル」を選択。
■EXCELで作成した顧客データの場合
EXCELの保存メニューから「名前をつけて保存」→「ファイル形式CSV形式」を選択。
Ⅱ インポートボタンをクリックするとファイル選択ダイアログが表示されます。
表示されたファイル一覧から読み込むCSVファイルを選択してください。
Ⅲ CSVファイルの読み込みが完了すると上記インポートフォームが表示されます。
①の部分が本ソフトの顧客管理入力項目です。
②の部分に読み込んだCSVファイルのデータ項目が表示されます。
③本ソフトの項目にCSVファイルのどの項目を割当てるか選択します。
④全ての項目を割り当てたら「インポート」ボタンをクリックするとインポート完了です。

本ソフトでは顧客氏名を「姓」と「名」に分けて使用しています。読み込むデータが
姓と名に分離されていない場合、正確なデータのインポートができません。
CSVファイル作成の際、顧客氏名を「姓」と「名」に分離して作成することが必要です

また、本ソフトの顧客データを他の住所録で使用できるよう、CSVファイルでエクスポートすることができます。顧客管理画面から「エクスポート」ボタンをクリックしてください。

■住宅ローン計算①‥新規ローン

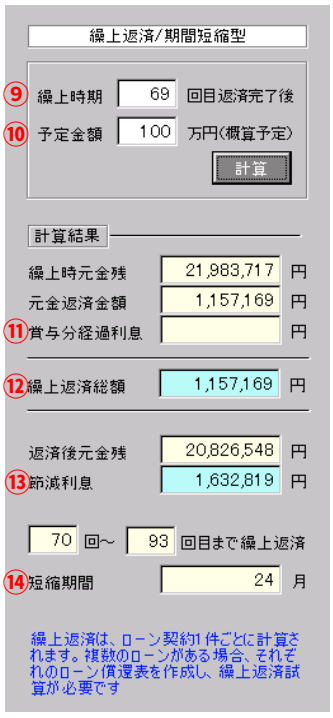


①住宅ローン試算後、購入時の諸費用と税金計算画面へ移動します
②住宅ローン試算後、住宅購入と賃貸の生涯における住宅総費用比較がシミュレーション可能です
③住宅金融公庫・年金融資・民間金融機関等の金利等が登録・変更が可能です
④公庫基本融資、特別加算、民間金融機関からの借入れ等、4種類の融資の合計償還表を作成します
⑤融資の種類を選択します（住宅金融公庫・年金住宅融資・民間金融機関等）
　融資種類を選択すると適用金利が⑭に自動的に表示されます（金利設定画面を参照ください）
⑥購入物件価格・借入れ金額・返済期間・ボーナス払いの有無等融資内容を入力します
⑦「自動」をチェックすると融資実行日は自動的に試算日の翌月となります
　また、返済開始日は融資実行日の1カ月後として計算されます
⑧計算ボタンをクリックすると償還表が計算・表示されます。必要に応じ印刷してお使いください
⑬複数の融資がある場合、合計の借入金額と返済額が表示されます
⑭購入時諸費用・税金を計算した場合、計算結果が表示されます

《複数の融資がある場合》
１件目の融資計算が終了後⑨「次の融資」をクリックすると④が「融資金②」となり２件目の入力が可能となります。１件目と同様に入力してください
・すべての融資の計算終了後⑩「合計」をクリックすると合計償還表が作製されます。また④のボックスより融資金①～④を選択し⑪読み込みボタンをクリックするとその内容が表示されます
《注意事項》
・収入等による借入可能金額の判定は行っておりません。また、ボーナス返済分の金額は公庫/年金では総額の４０％までですが、割合のチェックは行っておりません。ご注意ください
・「購入ＶＳ賃貸」の住宅総費用比較のシミュレーションは住宅ローンの試算後に計算可能です

■住宅ローン計算②‥繰上げ返済/借換試算

□繰上返済入力画面



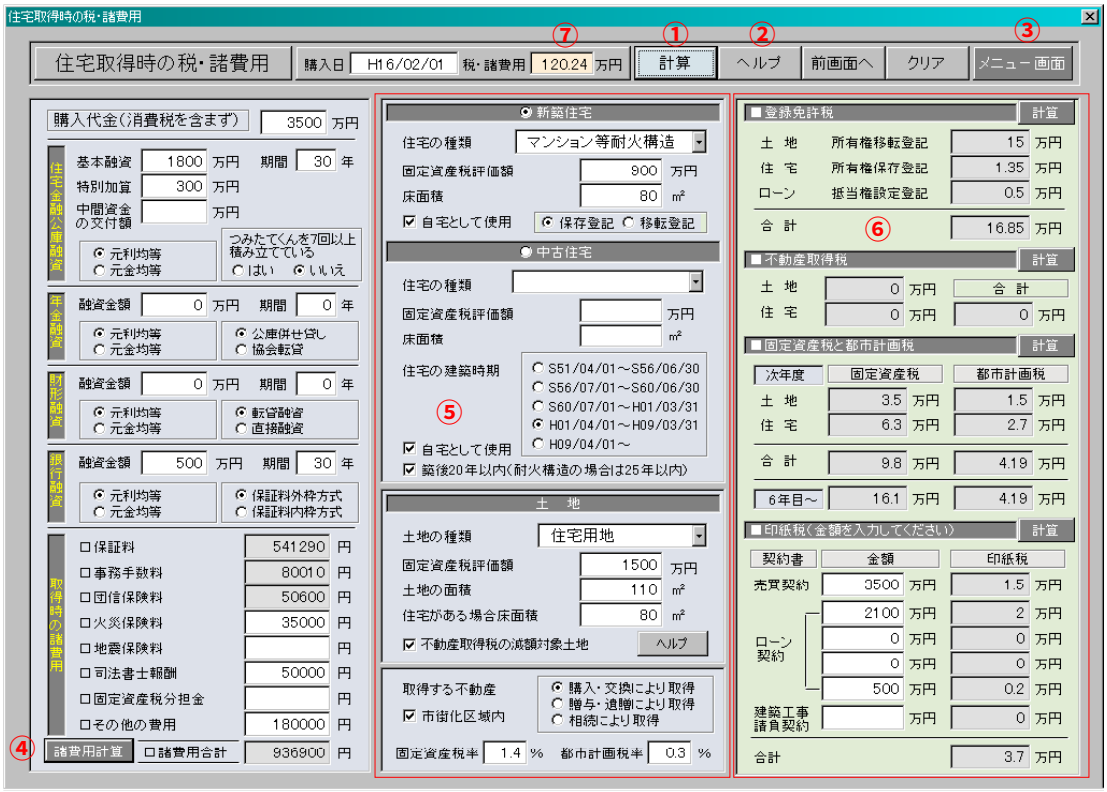
□借換試算入力画面

①借換返済試算となっていることを確認します
②現在のローン内容を入力計算すると⑦に償還表が表示されます
③借換をする時期を入力します
　何回目の返済が終了後に借りかえるか回数で入力し、ENTER キーを押すととその時点の借入残高と経過利息が表示されます
④借りかえるローンの明細を入力します
　入力後⑤をクリックして借換ローン・税/諸費用を計算します
⑥借換時の諸費用が表示されます
　保証料・登録免許税・印紙代・抵当権抹消費用・事務手数料
　行政書士費用等が必要です。概算の総額を表示します
⑦償還表を表示します
　現在のローンと、借換試算後は借換ローン明細が表示されます

□繰上返済の入力画面

⑨繰上げ返済をする予定時期（何回目返済後か）を入力します
⑩返済予定金額を概算入力します
⑪ボーナス併用払いの場合、経過利息の返済が必要となる場合があります。本機が自動的に経過利息を計算します
⑫繰上返済金額が表示されます
⑬繰上により節減できる利息分の金額が表示されます
⑭繰上により短縮できる期間が表示されます

■住宅ローン計算③‥住宅取得時の税･諸費用

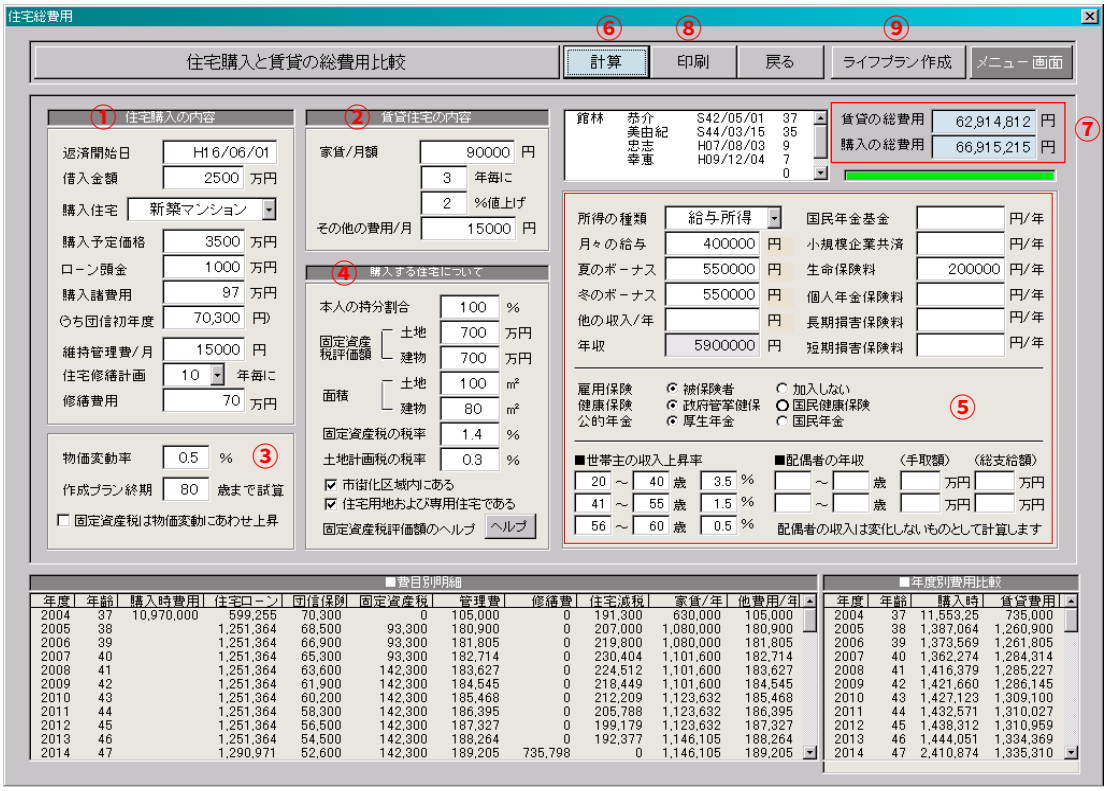


①それぞれの項目を入力後クリックします。入力された項目のみ計算されます
　諸費用・登録免許税・不動産取得税・固定資産税・印紙税の税額がそれぞれ単独で計算できます
②ヘルプ画面が表示されます
　登録免許税・不動産取得税・固定資産税・印紙税の税率や時限措置等が参照できます
③税・諸費用計算後クリックすると「住宅ローン」画面に戻ります
　計算結果は印刷帳票や「住宅総費用計算」に数値が反映されます

> 本画面で計算を行わずに「住宅総費用」計算へ移動すると団信初年度保険料等を手入力することが必要となります。まず本画面で税・諸費用の計算を行ってください

④住宅購入時の諸費用を計算します
　・自動計算されるのは保証料・事務手数料・団信初年度保険料のみです
　・銀行融資の場合「保証料内枠方式」を選択すると保証料は金利に含まれ不要として計算されます
　・他の諸費用については手入力してください
⑤住宅購入時の税金および次年度の固定資産税を計算します
　・固定資産税・都市計画税の税率は標準的な税率が表示されます。相違する場合修正可能です
⑥税金の明細が表示されます
　・各税金ごとに計算可能です。必要項目を入力後項目名の右側の「計算」ボタンをクリックします
　・固定資産税の下段の金額は、新築住宅購入の場合、減額措置満了後の税額を表示しています
⑦住宅購入時の税金・諸費用合計金額が表示されます
　・固定資産税については、初年度は不要のため本金額には含まれておりません
　・購入時に負担する固定資産税分担金は諸費用として計上してください。本金額に合計いたします
＊メインメニューから「住宅取得時の税・諸費用」を選択した場合、計算終了後に住宅ローン計算画面には移動できません。まず最初に住宅ローン画面でローン計算を行ってください

■住宅ローン④‥購入vs 賃貸　住宅総費用比較

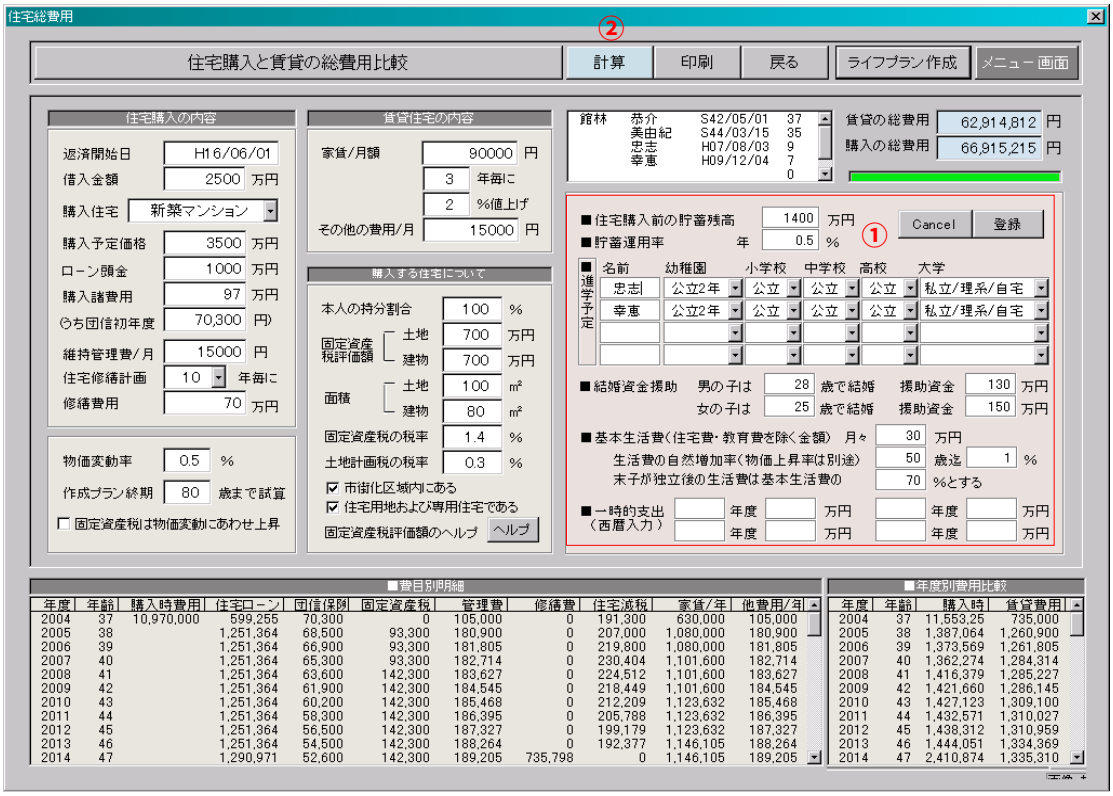


「住宅総費用の比較」や「ライフプラン作成」には顧客世帯情報が必要です。本画面においては顧客世帯情報の登録はできません。「顧客管理」画面においてあらかじめ登録することが必要です

①購入する住宅について入力します
　生涯の住宅総費用の比較のため、住宅ローンの返済額だけでなく月々の管理費や将来の修繕費用の予定も入力します
②現在お住まいの賃貸住宅の費用と、今後の家賃値上げの予定を入力します
　その他の費用は駐車場の費用、管理費などの住宅に関連する費用を入力します
③その他の試算条件を入力します
　作成プラン終期に入力された年齢までの住宅総費用を計算します。初期値は80歳となっています
　賃貸住宅の費用はプラン終期が長いほど大きくなります。随時変更してご利用ください
　固定資産税は概算の推計値です。チェックすると物価の変動に合わせ上昇するよう設定します
④固定資産税の計算をします。購入住宅・土地の固定資産税評価額と面積を入力します
　固定資産税・都市計画税の税率は標準的な料率が表示されます。実際と相違する場合修正可能です

⑤入力された情報を元に各種控除を計算の上所得税を算出し、正味の住宅ローン減税額を計算します
　健康保険や年金等の選択を行うことで社会保険料を自動計算します。国民健康保険に加入の場合は各市町村により保険料が相違しますが平均的な保険料で計算されます
　収入の上昇率等はあらかじめ設定された上昇率が表示されますが、変更してご利用ください
⑥入力が完了したら「計算」ボタンをクリックします。⑦に計算結果がそれぞれ表示されます
⑧ライフプラン作成後に印刷の場合「キャッシュフロー表」「賃貸ＶＳ購入・住宅総費用比較」の２種類の帳票が、ライフプランを作成しない場合「住宅総費用比較」の帳票のみが印刷されます
⑨「ライフプラン」をクリックすると⑤の部分がライフプラン入力画面に変わります（次ページ）

■住宅ローン⑤‥住宅購入後のライフプラン



ライフプランの各項目を入力すると、住宅購入後、60歳までのキャッシュフロー表を作成します.
住宅ローンの支払いに無理がないか、特に教育費負担の大きい時期などのキャッシュフローを確認することができます。

①ライフプラン作成データ入力画面

・住宅購入時の貯蓄残高と貯蓄運用率を入力します。

・子供の進学予定と教育資金

進学コースを選択すると、あらかじめ設定された平均的な教育費で計算されます。
標準的な教育費の設定はメインメニューより「設定」画面で設定・変更が可能です。

・子供の結婚資金援助額（変更可能）

初期値は、男の子は28歳で結婚するものとし、130万円を援助するものとします。
初期値は、女の子は25歳で結婚するものとし、150万円を援助するものとします。

・基本生活費

教育費と住宅費を除く毎月の生活費を入力します。

・生活費の自然増加率

子供が小さい若い世帯などの場合、毎月の生活費は物価の上昇率以外に一定の増加をすると考えられます。本機ではこれを自然増加率としてとらえ、物価上昇率と別に設定することができます。

・末子が独立後、夫婦二人だけの生活費割合…初期値は70%に設定（変更可能）

・一時的な支出

自動車の買い替え費用、海外旅行等のイベント費用など一時的な支出を入力します。

データ入力後、「登録」ボタンをクリックします。②の「計算」ボタンをクリックするとキャッシュフロー表を作成することができます

■住宅ローン⑥‥印刷帳票の一部

住宅ローン試算/合計償還表

	借入金額/期間	返済回数	借入額	毎月分	ボーナス	金利①	金利②	毎月返済額	貴母特加算
①	住宅金融公庫/基本融資	360回	2,500万円	1,500	1,000	2.700%	3.500%	60,038円	244,244円
②	住宅金融公庫/特別加算	360回	300万円	300	0	3.700%	3.700%	13,008円	円
③		回	0万円	0	0	0.000%	0.000%	円	円
④		回	0万円	0	0	0.000%	0.000%	円	円
計		360回	2,800万円	1,800	1,000	-	-	74,647円	244,244円

返済額		毎月返済額	ボーナス時加算	年間
	1年目～	74,647円	244,244円	1,384,252円
	11年目～	79,186円	262,888円	1,475,570円

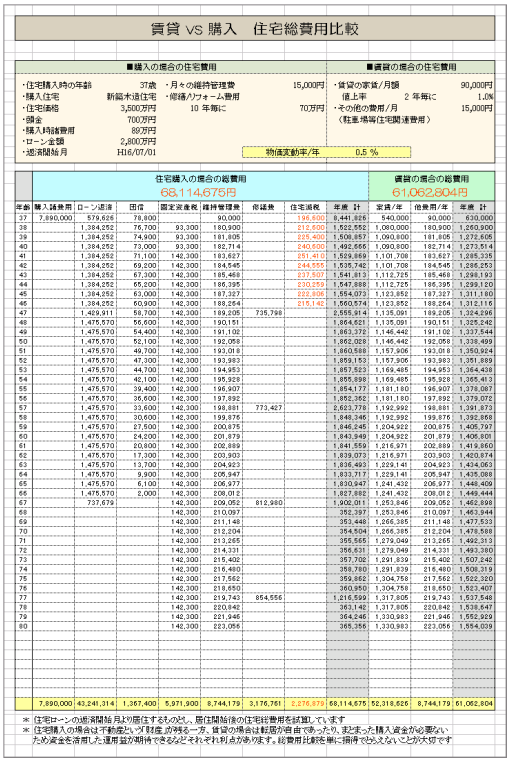
税・諸費用				購入時諸費用 合計/概算
	□登録免許税	80,500円	□火災保険料	889,400円
	□不動産取得税	円	□地震保険料	
	□印紙税	35,000円	□司法書士報酬	
	□保証料	508,600円	□固定資産税分担金	固定資産税/都市計画税
	□事務手数料	48,510円	□その他の費用	次年度 93,200円
	□団信/特定保険料	78,800円		6年目～ 142,200円

年間の返済額推移

年度	元金分	利息分	返済年額
2004	300,261	279,365	579,626
2005	613,205	771,047	1,384,252
2006	630,518	753,734	1,384,252
2007	648,323	735,929	1,384,252
2008	666,638	717,614	1,384,252
2009	685,476	698,776	1,384,252
2010	704,855	679,397	1,384,252
2011	724,788	659,464	1,384,252
2012	745,296	638,956	1,384,252
2013	766,377	617,875	1,384,252
2014	758,813	671,098	1,429,911
2015	754,689	720,881	1,475,570
2016	781,633	693,937	1,475,570
2017	809,536	666,034	1,475,570
2018	838,433	637,137	1,475,570
2019	868,365	607,205	1,475,570
2020	899,367	576,203	1,475,570
2021	931,476	544,094	1,475,570
2022	964,730	510,840	1,475,570
2023	999,174	476,396	1,475,570
2024	1,034,846	440,724	1,475,570
2025	1,071,793	403,777	1,475,570
2026	1,110,060	365,510	1,475,570
2027	1,149,693	325,877	1,475,570
2028	1,190,738	284,832	1,475,570
2029	1,233,255	242,315	1,475,570
2030	1,277,287	198,283	1,475,570
2031	1,322,894	152,676	1,475,570
2032	1,370,129	105,441	1,475,570
2033	1,419,051	56,519	1,475,570
2034	728,311	9,368	737,679
2035			
2036			
2037			
2038			
2039			

□返済方法	元利均等返済
□借入金返済総額	43,241,314円
□利息分返済総額	15,241,314円
□返済開始日	H16/07/01

＊元金均等返済の場合、毎月返済額が変動するため上記表中の返済額欄は空白としています。随時償還表でご確認ください。
＊本試算結果は概算値です。実際の数値とは相違する場合があります。



賃貸 vs 購入　住宅総費用比較

■購入の場合の住宅費用

・住宅購入時の年齢　37歳
・購入住宅　新築木造住宅
・住宅価格　3,500万円
・頭金　700万円
・購入時諸費用　89万円
・ローン金額　2,800万円
・返済開始月　H16/07/01

・月々の維持管理費　15,000円
・修繕/リフォーム費用　10 年毎に　70万円

物価変動率/年　0.5 %

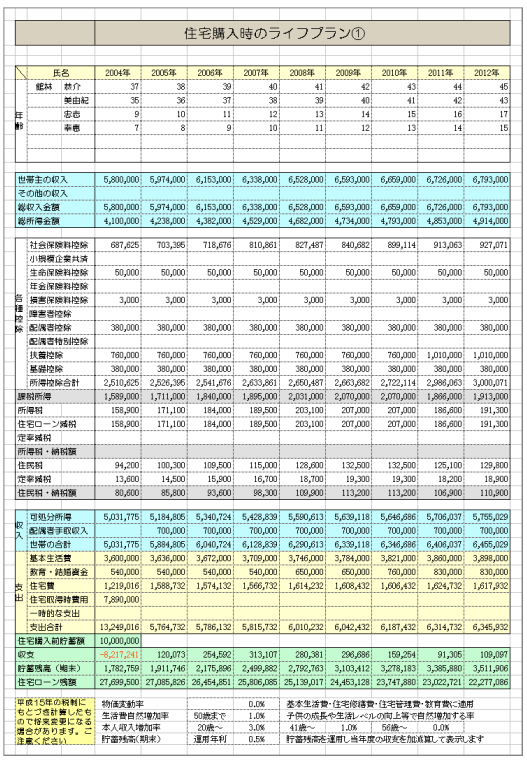
■賃貸の場合の住宅費用

・賃貸の家賃/月額　90,000円
　値上率　2 年毎に　1.0%
・その他の費用/月　15,000円
（駐車場等住宅関連費用）

	住宅購入の場合の総費用 68,114,675円	賃貸の場合の総費用 61,062,804円

年齢	購入諸費用	ローン返済	団信	固定資産税	維持管理費	修繕費	住宅税控	年間 計	家賃/年	他費用/年	年間 計
37	7,890,000	579,626	78,800		90,000		196,800	8,441,826	540,000	90,000	630,000
38		1,384,252	76,700	93,300	180,900		212,600	1,522,552	1,080,000	180,900	1,260,900
39		1,384,252	74,900	93,300	181,805		225,400	1,508,657	1,090,800	181,805	1,272,605
40		1,384,252	73,000	93,300	182,714		240,600	1,492,666	1,090,800	182,714	1,273,514
41		1,384,252	71,100	142,300	183,627		251,410	1,529,869	1,101,708	183,627	1,285,335
42		1,384,252	69,200	142,300	184,545		244,555	1,535,742	1,101,708	184,545	1,286,253
43		1,384,252	67,300	142,300	185,468		237,507	1,541,813	1,112,725	185,468	1,298,193
44		1,384,252	65,200	142,300	186,395		230,259	1,547,888	1,112,725	186,395	1,299,120
45		1,384,252	63,000	142,300	187,327		222,806	1,554,073	1,123,852	187,327	1,311,180
46		1,384,252	60,900	142,300	188,264		215,142	1,560,574	1,123,852	188,264	1,312,116
47		1,429,911	58,700	142,300	189,205	735,798		2,555,914	1,135,091	189,205	1,324,296
48		1,475,570	56,600	142,300	190,151			1,864,621	1,135,091	190,151	1,325,242
49		1,475,570	54,400	142,300	191,102			1,863,372	1,146,442	191,102	1,337,544
50		1,475,570	52,100	142,300	192,058			1,862,028	1,146,442	192,058	1,338,499
51		1,475,570	49,700	142,300	193,018			1,860,588	1,157,906	193,018	1,350,924
52		1,475,570	47,300	142,300	193,983			1,859,153	1,157,906	193,983	1,351,889
53		1,475,570	44,700	142,300	194,953			1,857,523	1,169,485	194,953	1,364,438
54		1,475,570	42,100	142,300	195,928			1,855,898	1,169,485	195,928	1,365,413
55		1,475,570	39,400	142,300	196,907			1,854,177	1,181,180	196,907	1,378,087
56		1,475,570	36,600	142,300	197,892			1,852,362	1,181,180	197,892	1,379,072
57		1,475,570	33,600	142,300	198,881	773,427		2,623,778	1,192,992	198,881	1,391,873
58		1,475,570	30,600	142,300	199,876			1,848,346	1,192,992	199,876	1,392,868
59		1,475,570	27,500	142,300	200,875			1,846,245	1,204,922	200,875	1,405,797
60		1,475,570	24,200	142,300	201,879			1,843,949	1,204,922	201,879	1,406,801
61		1,475,570	20,800	142,300	202,889			1,841,559	1,216,971	202,889	1,419,860
62		1,475,570	17,300	142,300	203,903			1,839,073	1,216,971	203,903	1,420,874
63		1,475,570	13,700	142,300	204,923			1,836,493	1,229,141	204,923	1,434,063
64		1,475,570	9,900	142,300	205,947			1,833,717	1,229,141	205,947	1,435,088
65		1,475,570	6,100	142,300	206,977			1,830,947	1,241,432	206,977	1,448,409
66		1,475,570	2,000	142,300	208,012			1,827,882	1,241,432	208,012	1,449,444
67		737,679		142,300	209,052	612,980		1,902,011	1,253,846	209,052	1,462,898
68				142,300	210,097			352,397	1,253,846	210,097	1,463,944
69				142,300	211,148			353,448	1,266,385	211,148	1,477,533
70				142,300	212,204			354,504	1,266,385	212,204	1,478,589
71				142,300	213,265			355,565	1,279,049	213,265	1,492,313
72				142,300	214,331			356,631	1,279,049	214,331	1,493,380
73				142,300	215,402			357,702	1,291,839	215,402	1,507,242
74				142,300	216,480			358,780	1,291,839	216,480	1,508,319
75				142,300	217,562			359,862	1,304,758	217,562	1,522,320
76				142,300	218,650			360,950	1,304,758	218,650	1,523,407
77				142,300	219,743	854,556		1,216,599	1,317,805	219,743	1,537,548
78				142,300	220,842			363,142	1,317,805	220,842	1,538,647
79				142,300	221,946			364,246	1,330,983	221,946	1,552,929
80				142,300	223,056			365,356	1,330,983	223,056	1,554,039
	7,890,000	43,241,314	1,367,400	5,971,900	8,744,179	3,176,761	2,276,879	69,114,675	52,319,625	8,744,179	61,062,804

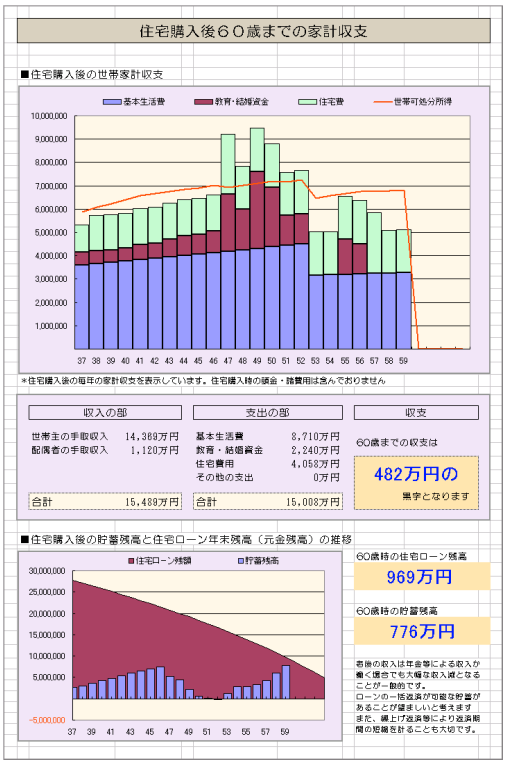
＊住宅ローンの返済開始月より居住するものとし、居住開始後の住宅維持費用を試算しています
＊住宅購入の場合は不動産という財産が残る一方、賃貸の場合は転居の自由であったり、まとまった購入資金が必要ない、ため資金を活用した運用益が期待できるなどそれぞれ利点があります。総費用比較結果に捕われることなくいずれが大切です



住宅購入時のライフプラン①

	氏名	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
年齢	能林 恭介	37	38	39	40	41	42	43	44	45
	美由紀	35	36	37	38	39	40	41	42	43
	宏志	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	幸恵	7	8	9	10	11	12	13	14	15
世帯主の収入		5,800,000	5,974,000	6,153,000	6,338,000	6,528,000	6,593,000	6,659,000	6,726,000	6,793,000
その他の収入										
総収入金額		5,800,000	5,974,000	6,153,000	6,338,000	6,528,000	6,593,000	6,659,000	6,726,000	6,793,000
総所得金額		4,100,000	4,238,000	4,382,000	4,529,000	4,682,000	4,734,000	4,793,000	4,853,000	4,914,000
各種控除	社会保険料控除	687,625	703,395	718,676	810,861	827,487	840,682	899,114	913,063	927,071
	小規模企業共済									
	生命保険料控除	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
	年金保険料控除									
	損害保険料控除	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
	障害者控除									
	配偶者控除	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000
	配偶者特別控除									
	扶養控除	760,000	760,000	760,000	760,000	760,000	760,000	760,000	1,010,000	1,010,000
	基礎控除	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000	380,000
	所得控除合計	2,510,625	2,526,395	2,541,676	2,633,861	2,650,487	2,663,682	2,722,114	2,986,063	3,000,071
課税所得		1,589,000	1,711,000	1,840,000	1,895,000	2,031,000	2,070,000	2,070,000	1,866,000	1,913,000
所得税		158,900	171,100	184,000	189,500	203,100	207,000	207,000	186,600	191,300
住宅ローン減税		158,900	171,100	184,000	189,500	203,100	207,000	207,000	186,600	191,300
定率減税										
所得税・納税額										
住民税		94,200	100,300	109,500	115,000	128,600	132,500	132,500	125,100	129,800
定率減税		13,600	14,500	15,900	16,700	18,700	19,300	19,300	18,200	18,900
住民税・納税額		80,600	85,800	93,600	98,300	109,900	113,200	113,200	106,900	110,900
収入	総所得	5,031,775	5,184,805	5,340,724	5,428,839	5,590,613	5,639,118	5,646,686	5,706,037	5,765,029
	配偶者所得収入		700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000	700,000
	世帯の合計	5,031,775	5,884,805	6,040,724	6,128,839	6,290,613	6,339,118	6,346,686	6,406,037	6,465,029
支出	基本生活費	3,600,000	3,636,000	3,672,000	3,709,000	3,746,000	3,784,000	3,821,000	3,860,000	3,898,000
	教育・結婚資金	540,000	540,000	540,000	540,000	650,000	650,000	760,000	830,000	830,000
	住宅費	1,219,016	1,588,732	1,574,132	1,566,732	1,614,232	1,608,432	1,606,432	1,624,732	1,617,932
	住宅取得精算用	7,890,000								
	一時的な支出									
	支出合計	13,249,016	5,764,732	5,786,132	5,815,732	6,010,232	6,042,432	6,187,432	6,314,732	6,345,932
住宅購入前貯蓄額		10,000,000								
収支		-8,217,241	120,073	254,592	313,107	280,381	296,686	159,254	91,305	109,097
貯蓄残高（総未）		1,782,759	1,911,746	2,175,896	2,499,882	2,792,763	3,103,412	3,278,183	3,385,880	3,511,906
住宅ローン残額		27,699,500	27,085,826	26,454,851	25,806,085	25,139,017	24,453,128	23,747,880	23,022,721	22,277,086

平成15年の税制にもとづき各計算したもので将来変更になる場合があります。ご注意ください	物価変動率		0.0%	基本生活費・住宅修繕費・住宅管理費・教育費に適用
	生活費自然増加率	50歳まで	1.0%	子供の成長や生活レベルの向上等で自然増加する率
	本人収入増加率	20歳～	3.0%	41歳～ 1.0% 50歳～ 0.0%
	貯蓄残高(期末)	運用年利	0.5%	貯蓄残高を運用し当年度の収支を加減算して表示します



住宅購入後６０歳までの家計収支

■住宅購入後の世帯家計収支

＊住宅購入後の毎年の家計収支を表示しています。住宅購入時の頭金・諸費用は含んでおりません

収入の部		支出の部		収支
世帯主の手取収入	14,380万円	基本生活費	8,710万円	60歳までの収支は
配偶者の手取収入	1,120万円	教育・結婚資金	2,240万円	
		住宅費用	4,058万円	482万円の
		その他の支出	0万円	黒字となります
合計	15,480万円	合計	15,008万円	

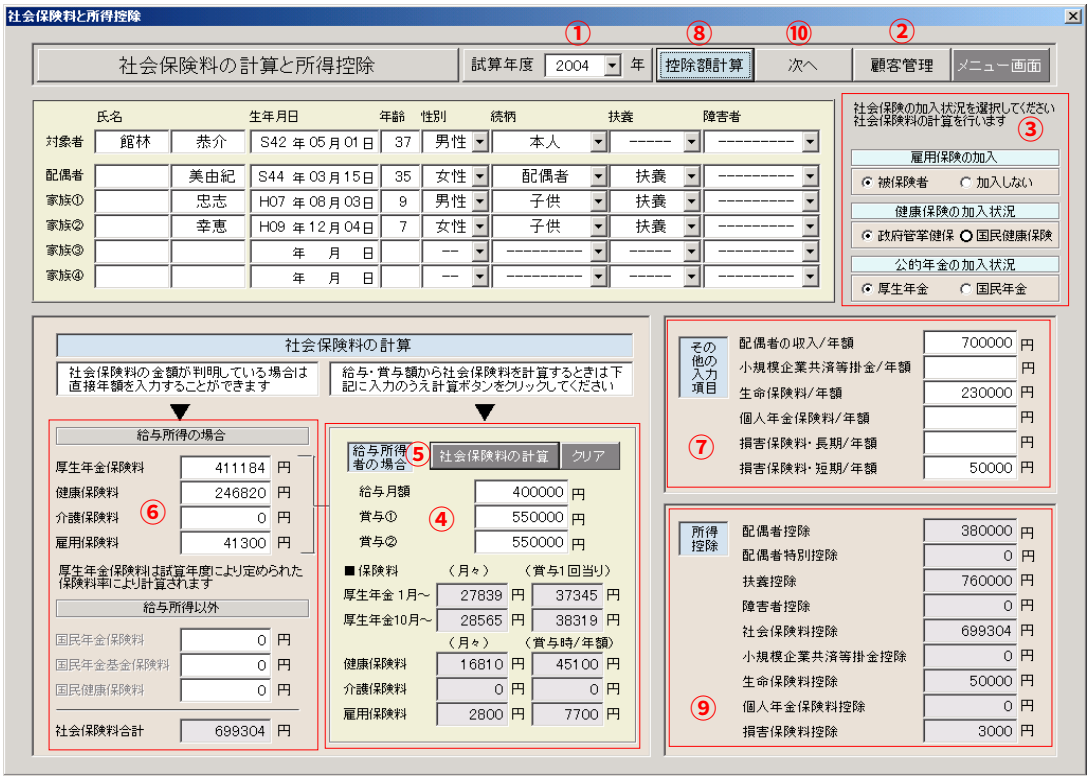
■住宅購入後の貯蓄残高と住宅ローン年末残高（元金残高）の推移

60歳時の住宅ローン残高
969万円

60歳時の貯蓄残高
776万円

若後の収入は年金等による収入が多く減少しても大幅な収入減となることが一般的です。
ローンの一括返済が可能な貯蓄があることが望ましいと考えます
また、繰上げ返済等により返済期間の短縮をおこなうことも大切です。

■所得税/住民税の計算①



所得税/住民税の計算にあたり、本ソフトでは2段階に分けて税額の計算を行います。
本画面においては、顧客情報に基づき扶養控除等人的な控除と社会保険料控除等の計算を行います。
計算終了後、次画面において10種類の所得計算とその他の控除、税額を計算します。

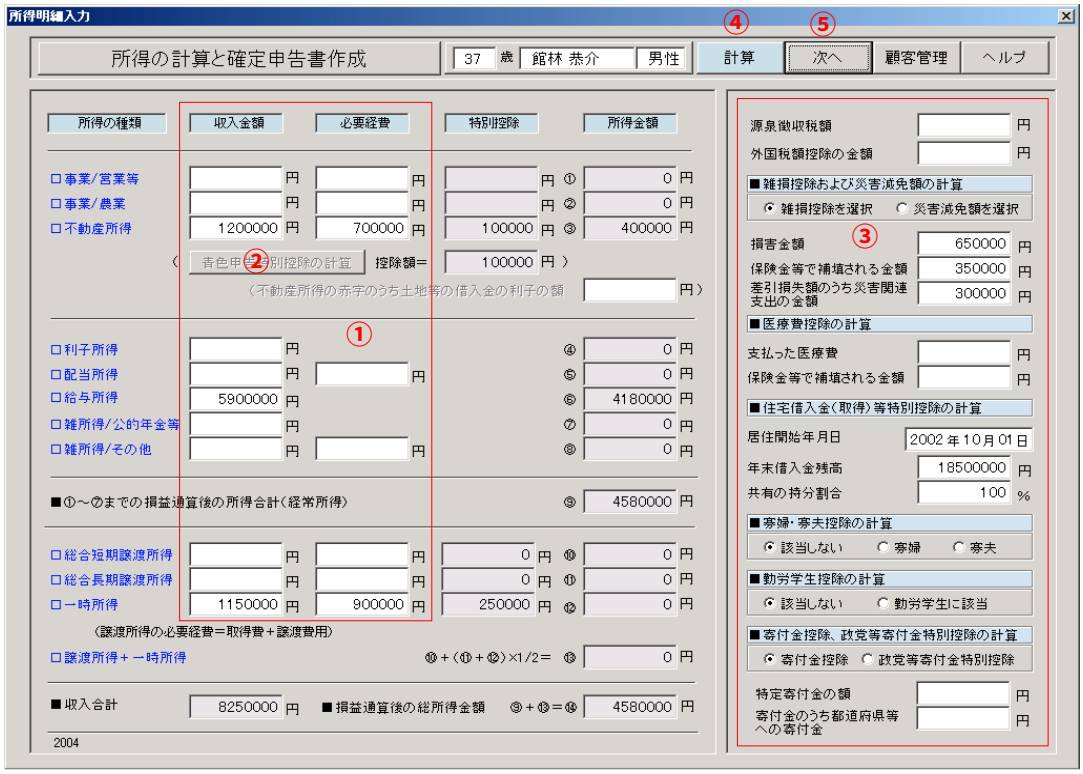
①試算年度を選択することができます。
②をクリックすると「顧客管理画面」へ移動します。所得税/住民税の計算には顧客情報が必要ですが、世帯情報の入力は「顧客管理画面」でのみ可能です。
③社会保険の加入状況を選択します。
④給与所得で社会保険料の金額が不明な場合、給与・賞与からそれぞれの保険料を計算します。
給与・賞与の金額を入力後⑤の計算ボタンをクリックします。
源泉徴収票等で社会保険料の年額が判明している場合、あるいは自営業の場合は④の欄を使用せず直接⑥に年間の保険料を入力してください。

> 厚生年金保険料率は平成16年度の年金改正により、2017年度まで毎年変動します。
> （2004年度　13.58%　～　2017年度　18.3%まで毎年0.354%増加）
> 本機では①で指定した年度の料率で厚生年金保険料を算出します。（一般料率のみ）

⑦配偶者の収入や、生命保険料・損害保険料等を入力します…各種控除額の計算を行います。
⑧「控除額計算」ボタンをクリックします。
⑨入力されたデータより各種所得控除を計算し表示します。

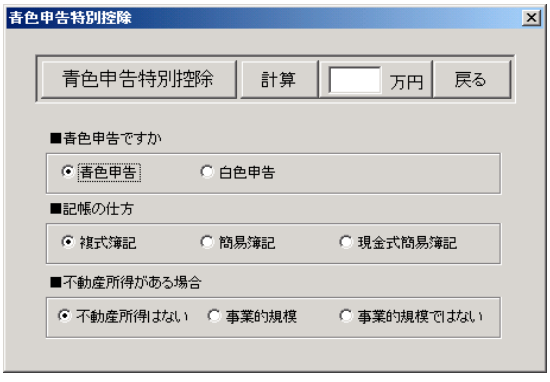
計算終了後⑩の「次へ」ボタンをクリックしてください。所得の計算画面へ進むことができます。

■所得税/住民税の計算②



総合課税の10種類の所得計算を行います

① 該当する所得の「収入金額」と「必要経費」を入力します
② 不動産所得の計算時には「青色申告特別控除の計算」ボタンをクリックすると、青色申告特別控除の計算フォームが表示されます。



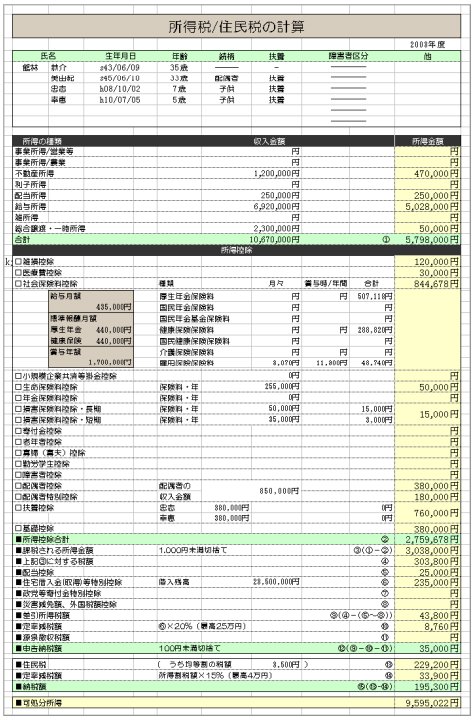
・該当する項目をチェックします
・計算ボタンを押すと特別控除額を計算します
・「戻る」ボタンで所得税計算画面に戻ります

③ 雑損控除・医療費控除等、その他の控除額を計算します。該当の項目の入力を行います。
④ すべての入力が終了したら計算ボタンをクリックします。
⑤ 計算が終了したら「次へ」ボタンをクリックします。計算結果表示用フォームが開きます。

■所得税/住民税の計算③

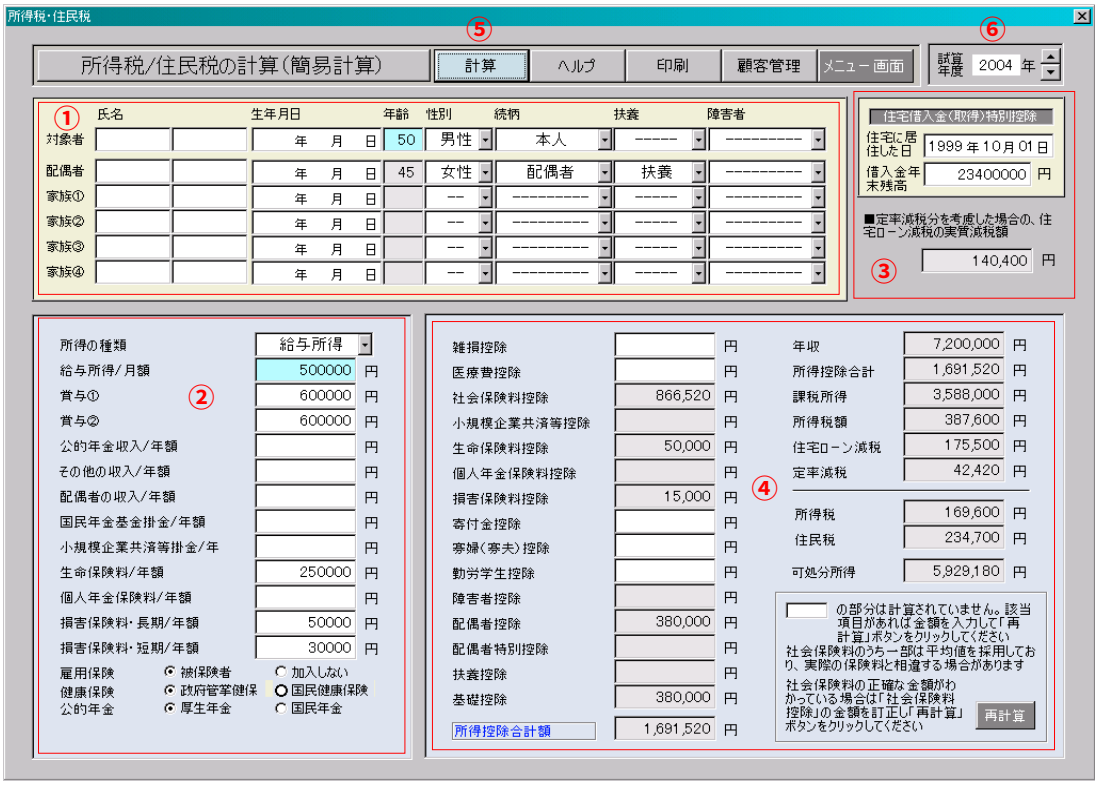
所得税/住民税の計算結果が表示されます。印刷ボタンで2種類の帳票を印刷することができます

①



②

■所得税/住民税の計算＜簡易計算＞



所得税・住民税の簡易計算を行います。

① 顧客情報入力エリア
- ・本画面においては顧客情報の登録はできません。
- ・顧客情報の登録は「顧客管理」ボタンをクリックし、顧客管理画面で行うことができます。
  またすでに登録済みの顧客を「顧客管理画面」で選択し本画面に移動することが可能です。
- ・必須入力項目は「試算対象者の年齢」と「収入」の２点のみで計算可能です。

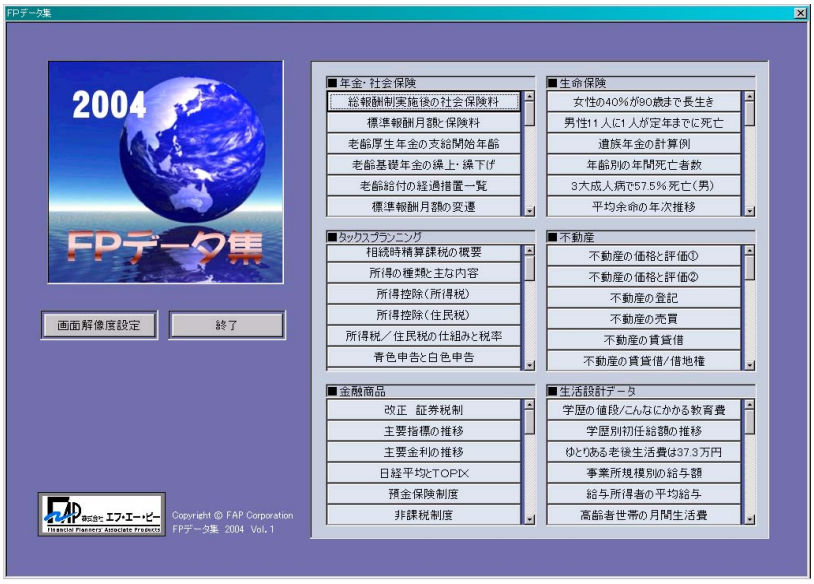
② 各種控除計算用データ入力エリア
- ・収入や社会保険料の加入状況、支払い保険料等を入力し⑤の計算ボタンをクリックします。

③ 住宅ローン減税額用エリア
- ・住宅ローン減税の対象となる場合、借入残高と居住開始日を入力します。
- ・実質減税額は、定率減税額を考慮したもので、住宅購入時の実際の減税額です。

④ 計算結果表示エリア
- ・雑損控除・医療費控除・寄付金控除・寡婦控除・勤労学生控除は自動計算されません
  これらに該当する金額がある場合や、社会保険料の年額が判明し、計算結果と相違する場合
  該当項目を手入力または修正の上「再計算」ボタンをクリックしてください。
- ・試算年度⑥を変更すると指定した年度での税額計算が可能です。
  家族の年齢は自動的に変更されます。その年度の「扶養・非扶養」の別を修正してください

本簡易計算画面においては確定申告者の作成はできません。詳細計算画面をご使用ください

■FPデータ集



■FP関連サイトへのリンク

■MyPage編集

ご自分のお気に入りのホームページを
10ページ登録することができます